

VI LEJERE

LEJERNES LO'S MEDLEMSBLAD FOR LEJERE
I DEN PRIVATE OG ALMENE UDLEJNINGSEKTOR

FEBRUAR 2022

WWW.LLO.DK

1

19 millioner
kroner
tilbage til
LLO-
medlemmer



VARMEREGNINGEN STIGER - HJÆLP AT FÅ

BLÅGÅRDEN OG
BEBOERDEMOKRATIET
SEJREDE

EKSTREM UDLEJER
HOLDER GANG PÅ
GANG FOGEDRETEN
FOR NAR



Alt handler om penge - så mange som muligt

De store pengetanke hænger på lejebo-ligmarkedet:

Heimstaden, Balder, Blackstone, Akelius, Patrizia, P+, PKA. Kender du dem? Det er nogle af de store pengetanke, som i dag er ved at sætte sig på den private udlejning i hele landet.

Nogen af dem køber ejendomme op og behandler dem ligesom aktier. Det vil sige med en forventning om, at nogen på et senere tidspunkt vil give mere for dem, end de selv har købt dem for. For dem betyder vedligeholdelse af ejendommene og glade lejere, der kan betale huslejen, ikke meget.

Andre af dem - herunder de danske pensionskasser - har mere langsigtede planer og vedligeholder ejendommene bedre. Fælles for dem er dog ønsket om at få huslejen så højt op som overhovedet muligt.

Udlejerforeningen EjendomDanmark, som repræsenterer næsten alle de store udlejere, har i de sidste par år kørt en feel-good-kampagne om den danske udlejningsbranche. Den skal overbevise danskerne

om, at de private udlejere - også pengetanke - gør et samfundsnyttigt arbejde, når de køber, sælger og renoverer ejendomme.

Når vi i LLO taler med vores medlemmer, er det dog på ingen måde et billede, vi kan genkende. Alt handler om penge - så mange som muligt.

Balder som er en af de store spillere, udlejer helt almindelige 2-værelses boliger på Østerbro i København for 15.000 kr. om måneden. Hvor er samfundsnyttigen i det?

På Frederiksberg har Akelius huseret i den store udlejningsejendom, Domus Vista, som netop er overtaget af en anden kapitalfond, Heimstaden. I denne ejendomme bor der mange ældre mennesker, som hver dag må tåle larm, møg og støj. Det må de, fordi Akelius, hver gang der bliver en bolig ledig, har banket velfungerende og pæne badeværelser og køkkener ned for at kunne udleje efter den såkaldte § 5, stk. 2. Almindelig vedligeholdelse er derimod meget lavt prioriteret. Er det samfundsnyttigt? Nej det er det på ingen måde.

I Aarhus skal man være heldig, hvis man kan finde en to-værelses lejebolig til under 8.500 kr. Det kan man altså ikke kalde for samfundsnytte.

På LLOs kongres i 2021 besluttede vi, at LLO i de kommende år skal fokusere på at få reguleret lejen i nyere byggeri. Det kommer vi til at gøre - men det betyder på ingen måde, at vi glemmer vores andre medlemmer, som bor i ældre byggeri. Derfor vil LLO i den kommende tid sætte fokus på også disse lejere. Vi skal hjælpe dem med at få sikkerhed for, at deres leje ikke er for høj. Og så skal vi over for Folketinget dokumentere, at selv om Blackstonepakken fra 2020 virker, ja så er den altså slet ikke tilstrækkelig.

Men dette arbejde kan vi ikke løfte alene, vi har brug for din hjælp. Så hvis du kender nogen, som bor i en gennemgribende moderniseret lejlighed fra før 1992, så fortæl dem, at LLO gerne vil høre fra dem og hjælpe med at få deres leje prøvet i huslejenævnet.

SIDSTE:

Hjælp på vej til varmeregningen

Da Vi Lejere gik i trykken, forhandlede Folketingets partier fortsat om, hvordan politikerne kan hjælpe de økonomisk mest trængende borgere med at afbøde de voldsomt stigende varmeudgifter. Det gælder i særligt grad pensionister. I forhandlingerne fokuserer regeringen især på forbrugere, hvis opvarmning er baseret på gas. Planen er, at de skal hjælpes med en varmecheck. På side 13-14 kan du læse, hvordan pensionister i forvejen har mulighed for at få varmhjælp.

På side 12 kan du læse, hvordan de stigende energipriser betyder højere a contobidrag og risiko for, at udlejerne over-op-

kræver. Derfor gør den juridiske chef i LLO Hovedstaden opmærksom på, at en almen udlejer ikke kan varsle en regulering af a contobidrag til et højere beløb end 1/12 af det forventede forbrug. Han skriver også, at man i den private lejelov har taget stilling til spørgsmålet, da det her klart fremgår, at lejers a contobidrag månedligt maksimalt må udgøre 1/12 af det forventede forbrug.

Følg med i, hvordan regeringens og Folketingets hjælp til varmeregningerne endeligt udformes på LLO's hjemmeside: LLO.dk, i dagspressen samt i medierne.

MIN UDLEJER VIL HAVE TO GANGE FORHØJELSER

HEJ LLO,

Jeg har modtaget en huslejestigning pr. 1. januar 2022, og sådan som jeg forstår det, skulle udlejer have varslet stigningen 3 måneder i forvejen. Brevet er dateret 19. november 2021, og jeg fik brevet nogle dage senere.

Kan udlejer godt sende mig en stigning med så kort varsel?

Derudover er jeg i tvivl om, hvorvidt udlejer lovligt kan lade huslejen stige hvert år, sådan som min udlejer har gjort, og om den varslede stigning på 218,34 kr. (se vedhæftede brev) er rimelig og lovlig? Denne stigning er f.eks. væsentlig højere end den stigning, jeg modtog for et år siden.

Jeg har, som jeres medarbejder anbefalede i telefonrådgivningen, bedt min bank overføre den forhøjede husleje her til den 1. januar, men er i tvivl om jeg kan klage over huslejestigningen?

Min udlejer har derudover krævet, at mit depositum også skal stige med i alt 655,02 kr. Er det lovligt?

Med venlig hilsen
Trine



TEGNING: JETTE SVANDE

SVAR:

Hej Trine,

Tak for din mail.

Helt kort fortalt, så kan udlejer varsle huslejestigning, hvis loven giver mulighed for det. Men

huslejen kan også stige én gang om året efter udviklingen i nettoprisindekset således, at huslejen følger den almindelig prisudvikling i samfundet. Stigningerne er dermed ikke de samme hvert år. Dette forudsætter dog, at man har aftalt i kontrakten, at huslejen skal stige efter nettoprisindekset.

Jeg kan dog ikke se i § 11 i din kontrakt, at dette er aftalt, og hvis ikke I har aftalt det efterfølgende, er det min vurdering, at huslejestigningen som anført er uberettiget.

Der er derfor her et tilbagebetalingskrav for de seneste 3 år vedr. de huslejestigninger, som udlejer har krævet med henvisning til nettoprisindekset.

I forhold til spørgsmålet om depositum, så er det generelt sådan, at udlejer regulerer depositum, når huslejen reguleres, sådan

at når du har indbetalt et depositum svarende til 3 x den dagældende leje ved indflytning, så kan depositum reguleres, så det svarer til 3 x den aktuelle leje i forbindelse med en lejestigning. Det forudsætter dog naturligvis, at der er tale om en lovlig lejestigning! Hvis det er tilfældet, vil det betyde, at udlejer vil være berettiget til at lade depositum stige med 218,34 kr. hhv. 1. januar, 1. februar og 1. marts (dvs. i alt 655,02 kr.)

Du kan derfor skrive til udlejer, at det ikke er aftalt, at huslejen skal stige efter nettoprisindekset, og derfor kræver stigningerne i både leje og depositum tilbagebetalt. Såfremt udlejer ikke accepterer dette, kan tvisten indbringes for det kommunale huslejenævn, som kan træffe afgørelse.

Ønsker du, at LLO skal rådgive dig og eventuelt kontakte udlejer og føre en sag i Huslejenævnet på dine vegne, modtager vi gerne oplysning herom samt kopi af de øvrige huslejestigninger, udlejer har krævet.

Med venlig hilsen
Asger Nørgaard
Medlemsrådgiver

HORSENS:

LLO OG TV KRITISERER STORT ALMENT NYBYGGERI

LLO's formand i Horsens, James Arbøl, var en af de allerførste, der luftede sin kritik af det store almene nybyggeri på Lilly Gyldenkildes Torv midt i Horsens. Han kastede sig ind i debatten om byplanlægning - eller mangel på samme - kvalitet og funktion. Siden har mange givet ham ret - lige fra lokale medborgere til arkitekter, byens konservative folkeparti og endda kommunens viceborgmester, der er venstremand. Allersenet også TV-programmet "Er der en arkitekt tilstede?". Lejerne i de mange Lejerbo-lejligheder har delte meninger. Nogle er utilfredse, andre glade.

Besøg hos en lejer

LLO har aflagt besøg hos en af de utilfredse lejere i byggeriet og konkluderer i sit nyhedsbrev, at der er flere mangler inde i lejlighederne og sætter i det hele taget spørgsmålstegn ved kvaliteten. "Dernæst er der adgang til lejligheden gennem en svalegang. Den kan være meget lang, alt efter hvor lejligheden er. Med en svalegang som vender mod vest, kan der opstå et problem, når det bliver vinter.

Hvem fjerner sne og isslag? Er det den enkelte lejer eller? Disse svalegange skulle aldrig have været opført", skriver LLO i nyhedsbrevet og placerer ansvaret på Horsens Byråd for ikke at leve op til sin egen lokalplan.

Den uforbeholdne støtte, LLO får fra Det Konservative Folkeparti's spidskandidat Esben Hedeager, giver Arbøl ikke meget for. Partiet var selv med til at beslutte byggeriet og på

LLO-MØDER MÅ FLYTTES UD

LLO-kongressens beslutning om hovedbestyrelsens sammensætning til nu 31 medlemmer stiller fysiske krav til mødernes afvikling fremover. Helt konkret betyder det, at hovedbestyrelsens møder ikke længere kan afvikles i Kooperationens Hus, Reventlowsgade 14,



LLO's formand i Horsens håber trods alt ikke, der kommer til at stå boliger tomme her på Lilly Gyldenkildes Torv. - Pladsen er opkaldt efter byens markante SF'er, der var medlem af Folketinget fra 1977-1994 og siden i to år af Europaparlamentet med over 100.000 personlige stemmer. Hun døde i 2003. (Foto fra DR2: "Er der en arkitekt tilstede?").

Hedeagers valgplakater i november stod der "Vækst med omtanke"! Men LLO-formanden glæder sig over, at partiet er blevet klogere og siger: "Det kan andre partier godt lære af!".

Ikke et torv, men en P-plads

DR's TV-program "Er der er arkitekt tilstede" konkluderer kort og godt om byggeriet, at det er "en skandale". Endvidere at "det ikke lever op til en del af lokalplanen" og at "alle de sanselige ting der gør, at vi som mennesker kan lide at være her, er skåret bort" i byggeriet omkring Lilly Gyldenkildes Torv. Torvet er ikke et torv, siges det - snarere en P-plads.

KJH

REGION SYD:

VETERAN TILBAGE SOM FORMAND

LLO's region Syd valgte i december ny formand efter Gitte Larsens, Horsens, der ønskede at fratræde. Hun stillede i stedet op som kasserer og blev valgt for to år.

Ny formand blev veteranen James Arbøl, der er formand for Horsens afdeling. Horsens afdeling er i dag den eneste afdeling i regionen, fordi LLO Esbjerg har meldt sig ud af LLO med udgangen af 2021.

Til bestyrelsen valgtes Lisbeth Søe og Thomas Steensen, begge for to år.

Jette B. Christoffersen blev valgt som revisor og Annette Vonsyld som revisor-suppleant. LLO's landsforbund besluttede på sin kongres i oktober, at regionerne helt nedlægges, men først med virkning fra 1. januar 2024.

KJH

PETER LARSEN I STEDET FOR PETER ANDERSEN

I teksten under billedet af det nyvalgte forretningsudvalg i Vi Lejere nr. 4/2021 side 19 kom vi ved en beklagelig fejl til at navngive forretningsudvalgsmedlem Peter Larsen med efternavnet Andersen.

Til gengæld står det korrekt i den redaktionelle tekst om valgene til topledelsen, at formanden for Rødovre-Hvidovre, Peter Larsen, blev genvalgt.

NYE LLO-FOLK I LANDSBYGGEFONDEN

Niels Kr. Hansen, LLO Birkerød, er af LLO's landsforbund udpeget som nyt bestyrelsesmedlem i Landsbyggefondens efter Heidi Rasmussen, Nordsjælland.

Hans Agerup, LLO Herning, er samtidig indtrådt i stedet for Anja Lagoni.

KJH

KJH

VIBORG:

FRONTFIGUR EKSKLUDERET AF LLO

Stiftelsen af en ny, konkurrerende, såkaldt "lejerforening" har medført, at initiativtageren, Paul Erik Petersen, Viborg, er blevet ekskluderet af LLO.

Paul Erik Petersen er tidligere kasserer og bestyrelsesmedlem i LLO Viborg og stiftede i maj 2021 et landsdækkende firma med kontordør nabo til et LLO's kontor. Vel at mærke med samme indgang og entre samt fælles toilet, kantine og mødelokale som LLO. (Vi Lejere nr4/2021).

Fortielser og dobbeltrolle

LLO's forretningsudvalg besluttede sig allerede i august 2021 for af denne grund at indstille Paul Erik Petersen til eksklusion. Den 20. november vedtog hovedbestyrelsen indstillingen enstemmigt. Det skete med begrundelsen organisationsskadelig virksomhed og for at modarbejde landsorganisationens interesser (lovenes paragraf 11). Det anses som skærpende elementer, at han overfor LLO har fortiet sit engagement i den nye "forening" og endda efter dens stiftelse har optrådt som tillidsvalgt i LLO - både i sammenhæng med landsorganisationen og som deltager i generalforsamlingen i region Midt i juni 2021.

Forud for beslutningen var Paul Erik Petersen inviteret til at argumentere imod beslutningen, men han udeblev.

KjH

NORDSJÆLLAND:

FORMAND GENVALGT FOR ÉT ÅR

LLO Nordsjælland genvalgte formanden, Kurt Andersen, for ét år, da afdelingen holdt generalforsamling d. 20. oktober 2021 i 3F's lokaler på Milnersvej i Hillerød.

Kassereren, Erik Jacobsen, blev genvalgt for to år. Det samme blev bestyrelsesmedlem Inga Hermansen, mens Heidi Rasmussen blev valgt for ét år.

Kurt Andersens beretning handlede primært om beslutningerne på landsforbundets kongres i Odense et par uger forinden.

Afdelingen har "en god økonomi", fremgik det af regnskabet. Et forslag fra bestyrelsen om kontingentforhøjelse til kr 600 kr. pr. år samt sagsgebyr på kr 600 kr. blev vedtaget til ikrafttrædelse for 2022.

KjH



Denne ejendom i Vølundsgade på Nørrebro i København blev for få år siden købt af Blackstone, der omdannede loftsetagen til en lejlighed og moderniserede andre lejemål før genudlejning til langt højere priser. Men den senere såkaldte Blackstone-lov har tilsyneladende ikke skræmt investorerne væk. (Arkivfoto).

STORBYERNE:

INVESTORER TRODSE BLACKSTONE-INDGREBET

Lysten til at købe lejeboliger i København er tårnhøj trods det såkaldte Blackstone-indgreb sidste år, beretter Privatøkonomi Finans.dk.

"Indgrebet skulle forebygge spekulation i udlejningsejendomme. Men det har ikke skræmt de professionelle købere væk, viser en ny analyse fra Realkredit Danmark. Og meget tyder på, at den udvikling fortsætter, mener chefanalytiker i Realkredit Danmark Mark Maack Gibson.

8 ud af 10 investorer ser nemlig udlejningsejendomme som en potentiel investering i 2021.

»Det er interessant, fordi det viser, at andre faktorer overtrumfer de ne-



Blackstones direktør lagde i det mindste ikke skjul på hensigterne.

gative effekter knyttet til indgrebet mod kortsigtede investeringer i ældre private udlejningsboliger med moderniseringspotentiale", siger han.

HOLSTEBRO:

VALG-FLYER GAV POTE

LLO i Holstebro fik i samarbejde med Region Midt trykt en flyer i A5-format og i to versioner op til kommunalvalget i november. Her præsenterede afdelingen tre af dens medlemmer, som alle stillede op til byrådet og som alle gik til valg på at arbejde for lejernes rettigheder og LLO's grundlag. Flyeren gav en anbefaling fra LLO til netop at stemme på en af disse tre medlemmer.

Det gav pote – eller bidrog i det mindste. To af dem blev nemlig genvalgt, nemlig Jytte Ø. Dideriksen, der blev indvalgt for Socialdemokratiet og Karsten Filsø for Socialistisk Folkeparti. LLO skrev i sin anbefaling til vælgerne, at man "både som lejer og skatteyder vil have en kæmpefordel ved at indføre boligreguleringsloven i Holstebro Kommune". Tiden vil nu vise, om det sker, men flertallet i byrådet er tilstede.

Flyerne blev fremstillet i dobbeltsidet tryk og på glittet papir, målrettet henholdsvis den almene og den private udlejningssektor. LLO's formand i Holstebro, Ole Schunck, regner med, at flyererne er blevet set af 3.750 borgere, hvis man ganger oplaget med 1,5 læsere pr. husstand. Og han er ikke et øjeblik i tvivl om, at kampagnen har haft effekt på valgdagen.



Som han skrev på sin flyer: "Din stemme kan være afgørende!"

KjH

SE OGSÅ SIDE 22

HORSENS:

1 MIO. KR. TIL MEDLEMMERNE

Der var genvalg til alle bestyrelsesposter, da LLO Hosens d. 9. november holdt sin første generalforsamling i ét trekvart år og hel eller delvis nedlukning fra marts 2020 til august 2021 som følge af corona-situationen.

175 sager, oprettet i 2020, er blevet behandlet og har genereret indkomne beløb fra udlejere og besparelser for medlemmer på over 1 mio. kr. i 2020. I 2021 var der frem til generalforsamlingen oprettet 160 sager.

Kassereren James Arbøl, der også er for-

mand, blev genvalgt. Det samme blev bestyrelsesmedlemmerne Lisbeth Søe og Thomas Steensen. Som suppleanter til bestyrelsen valgtes Mogens Buur og Vivi Buus.

Kontingentet er ikke steget i 20 år, men generalforsamlingen vedtog en stigning fra 600 kr til 700 kr. årligt og 300 kr. for optagelse. Et nyt EDB-system blev færdiginstalleret ved årsskiftet.

KjH



VI LEJERE PÅ MAIL ...HVIS DU VIL

LLO's medlemmer kan fremover ved afkrydsning vælge at modtage medlemsbladet Vi Lejere elektronisk som en PDF

på mailadressen, hvis de foretrækker denne løsning fremfor det fysiske blad.

Ordningen gælder kun for enkeltmedlemmer og altså ikke foreningsmedlemmer med kollektivt medlemskab. Nyordningen træder i kraft, når den tekniske løsning er på plads i LLO's elektroniske medlemssystem, Member-site.

KjH

AARHUS:

LEJERFORENING SKAL PUNGE OP MED EN KVART MIO. KR TIL LLO

Lejernes LO skal have knap en kvart mio. kr. i kontingentrestancer fra den tidligere LLO-afdeling i Aarhus, der nu hedder Lejerforeningen Aarhus og Omegn. En dom fra Retten i Aarhus i november fejede samtidig et modkrav af bordet fra Lejerforeningen mod LLO på ikke mindre end 456.000 kr. Aarhus fik alene medhold i 20.400 kr, som vedrører et særskilt kontingent til Servicekontoret i Aarhus.

Sagen handler om, at Lejerforeningen, der påstod sig udmeldt af LLO i 2018, allerede i 2016 standsede kontingentindbetalingen og derfor kom i stor kontingentrestance. Endvidere drejer sagen sig om gyldigheden af udmeldelsen. LLO havde krævet 303.800 kr plus procesrenter, samt at retten kendte udmeldelsen fra september 2018 for ugyldig.

Det sidste fik LLO ikke overbevist retten om. Måske derfor har Lejerforeningen anket dommen til Vestre Landsret. Men Lejerforeningen skal betale omkostninger i byretssagen på tilsammen 55.400 kr.

LLO's advokat, Jakob Busse, er tilfreds med dommen, selvom den kun giver LLO delvist medhold.

KjH

HERNING:

HUSK NU FEJL- OG MANGEL-LISTEN

Formanden for LLO i Herning, Jørgen Andersen, gav på generalforsamlingen d. 21. september et eksempel på, hvor vigtigt det er at lave en fejl- og mangelliste ved indflytningen. Han havde selv været med ved udarbejdelsen af listen i to lejemaal. I ét af dem var bl. a. plastvinduerne og plastentræddøren ødelagt p.g.a. borede huller i rammerne, endvidere var der store ridser i køkkenbordet, gulvbelægningen i køkkenet var ødelagt, og i badeværelset var der revner i både håndvask og toilet. Formanden anslog, at fejlene ville koste 40.000 kr. at udbedre og derfor var 40.000 kr. værd for lejereren, hvis udlejereren ved en fraflytning ville kræve erstatning. Så: "bare man kan få lejerne til at komme til os, før de underskriver lejekontrakten, for så vil de blive orienteret om, at de skal lave en fejl- og mangelliste", sagde Jørgen Andersen.

I 2020 var afdelingen med til 15 fraflytningssyn. Ved dem alle rådede LLO lejerne til at tage billeder af lejemalet. Endvidere blev lejerne rådet til ikke at underskrive fraflytningsrapporten.

448.000 kr. tilbage

Herning-formanden beklagede, at der nu er hele 9 lejerforeninger (incl. LLO) på landsplan, som hjælper lejerne. Han håbede på fusioner.

Jørgen Andersen beklagede også, at samarbejdet omkring LLO's servicekontor i Aarhus nu kun omfatter afdelingerne i Herning og Aalborg.

I 2020 behandlede Servicekontoret 108 sager fra LLO Herning. Det var 15 færre sager end i 2019. Lejerne har i de 108 sager fået 448.355 kr. tilbage og er blevet sparet for 94.362 kr. Det er i alt 542.000 kr. I 2020 har afdelingen betalt til Servicekontorets drift 615 kr. pr. enkeltmedlem og 60 kr. pr. foreningsmedlem. Det bliver til i alt 174.000 kr. Men, som det blev sagt: "Det er måske meget, men en professionel sagsbehandling er bare ikke gratis". I 2020 var den gennemsnitlige pris pr. sag 1.600 kr..

Mere i pressen

I 2020 havde LLO Herning 210 enkeltmedlemmer og 182 foreningsmedlemmer. LLO skal være mere kendt i Herning og omegn, sagde formanden. "Det kan bl. a. vi gøre ved at få nogle af vores vundne sager omtalt i pressen". I 2022 planlægger afdelingen en temadag om lejer-retigheder.

Til bestyrelsen nyvalgte Marianne Venø og Jette Skov for henholdsvis to og ét år. Hans Agerup blev genvalgt. Bjarne Andersen valgtes som suppleant.

KjH



HER KAN DU OGSÅ MØDE LLO...

LLO's sociale medier er en fortsat voksende del af vores måde at kommunikere på.

Ud over vores trykte medlemsblad samt hjemmesiderne vi-lejere.dk og llo.dk, har vi en Facebook side, en twitterprofil og en lillesøster i LinkedIn. Vi udgiver desuden film på vores Youtube-kanal.

Hvad møder dig?

Som lejerorganisation har vi generelt et stort fokus på lejerrelateret indhold – specielt med henblik på at klæde alle

lejere på, så man får styr på sine rettigheder. Desuden gør vi opmærksom på faldgrupper, så man ikke bliver snydt, og orienterer om vores politiske arbejde, som kommer alle lejere til gavn.

Desuden har mange af vores lokalafdelinger rundt i landet deres egen hjemmeside samt en Facebook side eller -gruppe, hvor mere lokalt indhold publiceres.

Så besøg os!

TVP

ULOVLIG PRAKSIS:

Udlejere kræver for store forhøjelser

Den 1. juli 2015 blev lejeloven ændret, således at det ikke længere er lovligt at aftale, at huslejen skal stige med et bestemt beløb på et bestemt tidspunkt - den såkaldte trappeklausul. I stedet kan man aftale, at lejen skal reguleres efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks. I LLO Hovedstaden har vi på det seneste fået mange henvendelser, fordi nettoprisindekset er det højeste i mange år.

Ikke lovlig

Vi oplever dog, at der i flere lejekontrakter – både i aftaler før og efter 1. juli 2015 – står skrevet, at lejen er reguleret efter nettoprisindekset, men at den som minimum skal stige med f.eks. 2 pct. Denne kombination af nettoprisindekset og trappeklausul er dog ikke lovlig, hvilket kan betyde, at udlejer foretager ulovlig regulering af huslejen, og at du derfor skal have penge tilbage.

Hvad er nettoprisindeks?

Nettoprisindekset beregnes af Danmarks Statistik og bruges til at regulere priser og andre betalinger, så de følger den generelle økonomiske udvikling i samfundet. Nettoprisindekset opgøres på baggrund af ca. 25.000 priser for almindelige forbrugsvare og tjenesteydelser. Nettoprisindekset offentliggøres hver måned. Man kan finde udviklingen af nettoprisindekset inde på Danmarks Statistik hjemmeside: www.dst.dk De seneste år har stigningen været meget lav, men er begyndt at stige igen på grund af prisudviklingen i samfundet.

Hvornår må udlejer regulere efter nettoprisindekset?

Hvis udlejer ønsker at regulere huslejen efter nettoprisindekset, skal det fremgå tydeligt af lejekontrakten. Du kan se, om huslejen er reguleret efter nettoprisindekset i lejekontraktens § 11 "særlige vilkår". Det skal fremgå hvilken måned der anvendes, f.eks. oktober. Hvis det står i lejekontrakten, behøver udlejer kun at give skriftlig meddelelse om, at huslejen stiger uden nogen varslingsperiode. Ofte meddeler udlejer i

midt november/december, at lejen kommer til at stige den 1. januar i det nye år.

Hvis man ønsker at undersøge den procentvise stigning for at tjekke, om udlejer har gjort det korrekt, skal man først se, hvilken indeksperiode, der står i lejekontrakten. Derefter skal man tjekke indekstallet for sidste og det nuværende år på Danmarks Statistiks hjemmeside. Så sætter man tallene ind i denne formel:

$(\text{gammel indeks} - \text{ny indeks}) / \text{gammel indeks} * 100$

Eksempel på stigning for indeks måned oktober:

2020 tal: 104

2021 tal: 106,7

$(106,7 - 104) / 104 * 100 = 2,6 \text{ pct.}$

Kombination af nettoprisindeks og trappeleje

Problemet opstår dog i det tilfælde, hvor udlejer - forhåbentlig af uvidenhed - prøver at kombinere nettoprisindekseringen med en fast stigning, dvs. trappeleje.

Lad os tage udgangspunkt i eksemplet ovenfor. Udlejer kan godt regulere huslejen efter nettoprisindekset, hvis det er aftalt i lejekontrakten. Udlejer kan dog ikke samtidig aftale, at huslejen som minimum stiger med en bestemt procentsats.

Spørgsmålet er så, om udlejer har ret til at opkræve lejeforhøjelsen?

Her er retspraksis meget klar og fastslår, at vilkåret bortfalder i sin helhed. Udlejer kan derfor hverken opkræve stigningen efter nettoprisindekset eller den faste minimum procentstigning.

Hvis din lejekontrakt indeholder dette vilkår, og du er blevet opkrævet den ulovlige stigning, har du ret til at få disse opkrævninger tilbage. Du kan dog maksimalt få 3 års opkrævninger tilbage, da det er omfattet af almindelige forældelse på tre år. Din leje skal desuden sættes ned til startlejen, hvilket får betydning fremadrettet.

Der er dog den mulighed, at lejer kan miste sin ret til tilbagebetaling og nedsættelse af lejen på grund af passivitet, hvis der går lang tid fra aftalens indgåelse til at lejer reagerer. Der er imidlertid ikke nogen praksis på området endnu, og det er derfor indtil videre en teoretisk diskussion.



Af Magnus Chytræus-Andresen jurist i LLOH



Det vil sige:

- Lejeaftaler efter 1. juli 2015 kan kun blive reguleret af nettoprisindekset, hvis det fremgår af lejekontrakten.
- Udlejer kan ikke kombinere nettoprisindekset med en fast procentsats.
- Vilkåret i sin helhed er ugyldigt.
- Du kan maksimalt kræve 3 års ulovlige opkrævninger tilbage.
- Huslejen skal sættes ned til startlejen.

Det skal desuden bemærkes, at selvom lejen lovligt reguleres efter nettoprisindekset eller af en trappelejeklausul (for lejeaftaler før 1. juli 2015), kan huslejen godt overstige den lovligt gældende leje for det konkrete lejemål. Hvis du tror det er tilfældet for dig, kan du med fordel få din husleje tjekket hos din lokale LLO- afdeling.

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Jakob Møldrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparreth Nielsen



Louise Anton



Magnus Chytræus-Andresen



Arnela Osmanovic



Camilla Hedemann



Joan Jensen



Anne Katrine Andersen



Blågården vandt ... til sidst

Boligselskabet FSB's bestyrelse ændrede beslutning i december og bøjede sig for beboerdemokratiet. Opsigelsen af tre familier blev kaldt tilbage..

Julemåneden var gået ind i sin anden uge, da den glade nyhed ramte beboerne i det store, almene ejendomskompleks Blågården på Nørrebro i København. Måneders usikkerhed om tre familiers forbliven eller udsmidning fik en lykkelig udgang med beskeden fra deres advokat. For flere hundrede andre lejere handlede striden om selve meningen med beboerdemokratiet. Altså om lejerne selv og boligselskabet FSB's øverste myndighed, repræsentantskabet, skulle afgøre striden eller om et lille flertal i organisationsbestyrelsen kunne overtrumfe beboerdemokratiet.

Bestyrelsen ændrer beslutning

Den 9. december om aftenen besluttede en "stort set enig" organisationsbestyrelse, at de tre familier alligevel ikke

skulle sættes ud af deres lejlighed og kan blive boende.

En ny bestyrelse fulgte dermed den beslutning, som FSB's repræsentantskab traf i august om, at FSB skulle tilbagekalde udsættelserne af de berørte familier, bestående af 16 personer, selvom selskabet godt kunne smide dem ud. Forinden havde 500 beboere i Blågården med stort flertal vedtaget det samme. Hverken beboerflertallet eller flertallet i repræsentantskabet mente, at de unge mænd i familierne skabte utryghed, fordi de aldrig havde generet andre beboere eller ansatte eller på nogen måde havde gjort sig uheldigt bemærket før.

Koran-afbrænding og mod-demonstration

Det, der udløste konflikten var uro-



Claus Højte, LLO:
"Den rigtige afslutning, men ikke noget kønt forløb".

ligheder, der opstod da den ekstreme højre-politiker Rasmus Paludan i foråret 2019 lavede et koran-afbrændings-show på Blågårds Plads og startede en mod-demonstration, der endte i optøjer. 10 personer blev efterfølgende idømt fængselstraf for at kaste med brosten, glasskår, stole og fyrværkeri mod politiet. Iblndt de 10 var fire unge mænd fra Blågården, hvis forældre derefter blev opsagt.

Disse opsigelser blev imidlertid underkendt af af FSB's øverste myndighed, repræsentantskabet, men på trods heraf efterfølgende fastholdt af organisationsbestyrelsens flertal. Det var denne beslutning, der blev omgjort i julemåneden.

Straks efter sagde FSB's formand, Jean Thierry:

"Flertallet i organisationsbestyrel-

Beboerne i de 800 boliger lavede underskriftsindsamling og protestmøde. Måneders uro - også i FSB - er nu endt med, at beboerdemokratiet vandt.

sen er tilfredse med, at vi nu har fået en afslutning på disse sager, og at de tre familier kan blive boende i Blågården. Vi har fulgt den beslutning, der blev taget af repræsentantskabet tilbage i august, og sådan skal det være”.

LLO har hele vejen igennem støttet beboerne og beboerdemokratiet. Og henvist til lovgivningen. Landsformand Helene Toxværd sagde om den tidligere beslutning i FSB's organisationsbestyrelse, at ”halen forsøget at logre med hunden”.

”Bestyrelsen på porten”

Direktør Claus Højte, Lejernes LO Hovedstaden, glæder sig over det endelige punktum.

”Det er en glædelig nyhed for de familier i Blågården, som fik den endelige besked om, at de nu kunne blive boende efter et langt forløb, hvor de ikke vidste, om de var købt eller solgt. Efter først at blive opsagt og trukket i byretten, så tog de andre lejere i Blågården og resten af FSB magten over deres selskab og stand-sede udsmidningerne via en beslutning i FSB´s repræsentantskab. Men bestyrelsen for FSB ville dengang ikke rette sig efter FSBs højeste myndighed og ville sætte lejerne ud alligevel. På endnu et møde satte FSBs´s repræsentantskab bestyrelsen på porten og ændrede beslutningen én gang til. Det har ikke været noget kønt forløb, men historien har fået den rigtige afslutning. Lejernes kan blive boende, fordi de ikke skabte utryghed”.



19 millioner kr. til vores medlemmer

Så meget hentede LLO i 2021 hjem til den del af vores medlemmer, som vi i løbet af året har ført en sag for.

Det er hjælpen og rådgivningsarbejdet ude i LLO's lokalafdelinger samt det at kunne føre og vinde sager der gør, at de mange penge kan sendes tilbage til medlemmerne.

Det nøjagtige tal er 19.186.834 kr. og kommer fra sager om tilbagebetaling af depositum, ind- og fraflytningsager, sager om lejens størrelse, huslejevarslinger, forbedringsforhøjelser og uretmæssige kontraktlige forhold i det hele taget.

Har du en sag?

Som medlem har du altid mulighed for at få vurderet et spørgsmål eller en sag, nye krav fra udlejer eller dine kontrakt- og boligforhold.

I LLO anbefaler vi altid, at du som medlem benytter dig af vores rådgivning, uanset hvor stor eller lille en sag, det drejer sig om.

Alt du skal gøre er blot at kontakte din lokale LLO-afdeling. Vores afdelinger og kontakinfo finder du på llo.dk.



STIGENDE ENERGIPRISER BETYDER HØJERE VARMEREGNINGER

MEN HVORDAN FASTSÆTTES A CONTOBIDRAGET? OG MÅ UDLEJER OVER-OPKRÆVE?

Mange danskere må i år forvente at få en større varme-regning, end de er vant til. Dette gælder ikke mindst lejere, som udover lejen typisk betaler for varme mv. Priserne på den fossile naturgas er steget voldsomt i pris siden sidste år, og det betyder nu, at manges a conto-bidrag ikke kan dække den forventede regning.

Dette har betydet, at vi i Lejernes LO Hovedstaden har set en tendens til varsling af store stigninger i acontobidragene fra de almene selskaber, men loven er ikke helt klar, når det kommer til, hvordan man gør.

Hvordan kan a conto bidragene stige?

Det fremgår af lov om leje af almene boligers §55, at udlejer med 6 ugers varsel til en betalingstermin kan forlange en forhøjelse af løbende a contobidrag. Reglen giver god mening, da alternativet ellers kan være, at man år efter år bliver mødt med store efterbetalingskrav. Mekanikken i systemet fungerer sådan, at når udlejer kan se, at bidra-

gene ikke kan dække forbruget, varsles en stigning, sådan at det nye bidrag dækker 1/12 af det forventede forbrug. Det fremgår imidlertid ikke af loven, om man mod slutningen af et regnskabsår kan varsle store stigninger til dækning af et forventet merforbrug. I dette tilfælde vil det nye a contobidrag langt overstige 1/12 af det forventede forbrug, og udlejer har ikke pligt til at varsle en nedsættelse a contobidraget efterfølgende. Da problemet stadig er nyt, har vi endnu ikke set nogle nævns-afgørelser om spørgsmålet.

LLO mener det er ulovligt

Det er LLO Hovedstadens holdning, at en almen udlejer ikke kan varsle en regulering af a contobidrag til et højere beløb end 1/12 af det forventede forbrug, da dette strider imod mekanikken i regelsættet. I den private lejelov har man taget stilling til spørgsmålet, da det her klart fremgår, at lejers a contobidrag månedligt maksimalt må udgøre 1/12 af det forventede forbrug.

Selvom beboerklagenævnene er kompetente til at behandle sager om a

Mange almene udlejere kommunikerer allerede nu til lejerne, at de må forvente en større varmeregning end normalt. Det er altså klogt allerede nu at indrette sig på, at der kommer en efterbetaling.

contobidragets størrelse, er det erfaringsmæssigt meget svært at få dem nedsat og kan i alle tilfælde først ske på bagkant, dvs. først når det næste varmeregnskab foreligger, hvilket kan være mere end 1 år ude i fremtiden. Det kan derfor opleves som en stor forskel for den enkelte lejer, om a contobidragene er fastsat rigtigt eller om udlejer bevidst må overopkræve i løbet af året. Hvis der sker fraflytning i løbet af varmeregnskabsåret, vil det ekstra indbetalte bidrag de facto tjene som et øget depositum for udlejer, hvilket heller ikke er meningen med loven.

LLOs opfattelse lægger sig op af professor Hans Henrik Edlunds opfattelse, som i Karnovs lovsamling skriver, at dette næppe kan ske.

Hvis du har modtaget en varsling om stigninger i a contobetalingen som følge af stigende energipriser – og du ønsker at klage over det – kan du søge rådgivning i din lokale afdeling af LLO.

Følg med i dit eget forbrug og undgå ubehagelige overraskelser

Det er selvfølgelig rigtig godt, at

SE HVOR MEGET DU KAN FÅ I VARMETILLÆG

Er du på folkepension eller førtidspension, kan du måske søge om varmetillæg.

Det er især pensionister med en lille indtægt og en stor varmeregning, som kan få glæde af varmetillægget.

Hvem kan få varmetillæg?

Du kan søge om varmetillæg, hvis:

- Du får folkepension eller er på førtidspension efter de gamle regler før 2003.
- Din personlige tillægsprocent er over 0 procent.

Hvor meget du kan få i varmetillæg afhænger af, om du er enlig eller gift eller samlevende.

Varmetillægget nedsættes i takt med din personlige tillægsprocent. I håndbogen kan du se, hvordan din personlige tillægsprocent opgøres.

Din formue har ingen betydning for, om du kan få varmetillæg. Varmetillæg udbetales sammen med pensionen, og du skal ikke betale skat af tillægget.

Varmetillæg til enlige

Som enlig skal du altid selv betale de første 5.500 kroner om året (2022). Du kan få dækket varmeudgifter op til 22.700 kroner om året (2022). I håndbogen kan man også se reglerne for, hvornår man er "reel enlig".

Varmetillæg til par

Gift og samlevende pensionister skal altid selv betale de første 8.250 kroner om året (2022).

Hvis du har fået tilkendt pension efter den 1. marts 1999 og lever i et ægteskabslignende forhold, skal dit varmetillæg beregnes som om, du er gift.

Varmetillægget nedtrappes i tre intervaller

- 1.** Der gives varmetillæg med 75 procent af dine udgifter mellem egenbetalingen 5.501 - 13.700 kroner om året (2022) for enlige og 8.251 - 13.700 kroner om året (2022) for par.
- 2.** Der gives varmetillæg med 50 procent af dine udgifter mellem 13.701 - 18.300 kroner om året (2022).
- 3.** Der gives varmetillæg med 25 procent af dine udgifter mellem 18.301 - 22.700 kroner om året (2022).

Der ydes ingen varmetillæg til den del af udgifterne, der overstiger 22.700 kroner om året (2022). Det maksimale beregningsgrundlag kan forhøjes med 6.800 kroner om året (2022) i husstande med mere end to personer.

Hvad gives der varmetillæg til?

Varmetillæg ydes uanset opvarmningsform og uanset, om du bor i leje, andels- eller ejerbolig. Hjælpen beregnes ud fra et gennemsnit af dine sidste tre års dokumenterede varmeudgifter. Husk derfor altid at gemme dine kvitteringer eller varmeregnskaber. Dine udgifter til opvarmning af vand indgår også i beregningerne.

Hvis du får boligydelse, vil du blive kompenseret for dette fradrag ved et tillæg til din boligudgift, når boligydelsen beregnes. Hvis din kompensation i boligydelsen bliver større end det beløb, du "mister" i varmetillæg, fradrages det overskydende beløb i dit varmetillæg.

FORSÆTTES NÆSTE SIDE



ARKIVFOTO: CARSTEN INGEMANN FOR RENOVERPRISEN

mange almene udlejere allerede nu kommunikerer til lejerne, at de må forvente en større varmeregning end normalt, og det er også klogt allerede nu at indrette sig på, at der kommer en efterbetaling. Dette behøver dog ikke ske ved udlejers foranstaltning, men kan lige så godt ske ved lejers planlægning. Når efterbetalingens omfang kendes, kan a contobidragene justeres, så det ikke sker igen.

Fra 2022 træder den del af energi-effektiviseringsdirektivet i kraft, som regulerer fjernaflæsning af varmemålere, hvorefter (næsten) alle lejere minimum en gang om måneden skal kunne følge med i deres eget varmemeforbrug. Dette kan fx ske via en app eller et log-in til en hjemmeside. Ved løbende at overvåge sit forbrug kan man undgå ubehagelige overraskelser.

Hvis du er i tvivl om du betaler det rigtige i a contobidrag eller om dit varmeregnskab er korrekt, kan du altid få rådgivning i din lokale LLO-afdeling.

Ved løbende at overvåge sit forbrug kan man undgå ubehagelige overraskelser. Hvis du er i tvivl, om du betaler det rigtige i a contobidrag eller om dit varmeregnskab er korrekt, kan du altid få rådgivning i din lokale LLO-afdeling.

Fjernvarme

Har du fjernvarme eller anden kollektiv varmeforsyning, beregnes dit varmetillæg dog kun på grundlag af 90 procent af din varmeregning, fordi fradraget på 10 procent dækker udgifter til drift og vedligeholdelse, som der ikke kan ydes varmetillæg til.

El-varme

Hvis dit hjem er opvarmet med el for eksempel el-panel, varmepumpe, el-ovn eller lignende fratrækkes det årlige el-forbrug et husholdningsfradrag 3.700 kroner om året (2022) for enlige og 4.800 kroner om året (2022) for samlevende og ægtepar.

Gas

Er opvarmningsformen gas er husholdningsfradraget 700 kroner om året (2022) for enlige og 800 kroner om året (2022) samlevende og ægtepar.

Hvor søger jeg om varmetillæg?

UdbetalingDanmark kan svare på dine spørgsmål om varmetillæg på telefon 70 12 80 61.

FÅ SENIORHÅNDBOGEN GRATIS

- Seniorhåndbogen er et praktisk opslagsværk med masser af nyttige informationer for dig, der er gået på pension.
- Seniorhåndbogen findes både som bog og som online-værktøj. En digital Seniorhåndbog med regler og satser kan bestilles gratis på www.fagligsenior.dk/gratis.
- Seniorhåndbogen udgives af Faglige Seniorer.

FRA BORGENS VERDEN

...OG FRA VORES:



FOTOS: TEKNOLOGISK INSTITUT

Det er udlejer, der skal vedligeholde, men informér ham om din mistanke.

LLO MØDTE OP OG ADVAREDE FOLKETINGET

LLO fik d. 26. oktober 2021 foretræde for Folketingets boligudvalg vedrørende ændringer af parallelsamfundspakken, der fjerner ordet "ghetto" fra lovgivningen, men også indfører såkaldte "forebyggelsesområder", som indskrænker beboerdemokratiets muligheder.

Lovændringerne sker på baggrund af en politisk aftale, som LLO har omtalt i Vi Lejere nr. 3 2021.

LLO opfordrede på samrådet til, at Folketinget lader den private udlejningssektor bære en del af det bo-

ligsociale ansvar: Den statslige pulje til støtte for anvisning af boligsøgende til private boliger er fx uændret på 6,8 millioner om året, men Landsbyggefonden pålægges i samme lov at bruge 500 millioner på omdannelse af to nye omdannelsesområder (tidligere "hårde ghettoområder").

LLO advarede desuden imod yderligere indskrænkninger af beboerdemokratiet, som loven vil medføre.

Lovforslaget blev dog vedtaget og træder i kraft 1. juli 2022.

UDLEJER SKAL VEDLIGEHOLDE ALTANERNE

Bolig- og Planstyrelsen har i november 2021 udgivet en informationspjece "Er din altan sikker?".

Pjecen har til formål at lade brugerne af altaner identificere, hvornår en altan er usikker og i værste fald kan kollapse.

Bemærk dog, at det er udlejer, der skal vedligeholde altaner, og at din rolle som lejer kan være forebyggende, at du informerer udlejer om din mistanke om, at altanen er usikker. Det er dog udlejer, der har ansvaret.

LÆS EVT. MERE PÅ [LLO.DKINFORMATIONSPJECE_FRA_BOLIG- OG_PLANSTYRELSEN.PDF](http://LLO.DKINFORMATIONSPJECE_FRA_BOLIG-OG_PLANSTYRELSEN.PDF)



LLO: GLÆDE OVER NY BOLIGAFTALE OM BILLIGE BOLIGER

Regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og KristenDemokraterne indgik d. 26. november 2021 en ny politisk aftale om "Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed".

Aftalen indebærer, at der etableres en fond, "Fonden for blandede byer", som tilføjes 10 mia. fra Nybyggerifonden.

Med aftalen fastsætter aftaleparterne, hvordan 5 mia. skal bruges i 2021-2031.

Aftalens initiativer indebærer bl.a. at:

- Kommuner kan for fremtiden kræve, at der bygges mere end 25% almene boliger i en lokalplan.
- Der opføres flere studieboliger (efter

aftale med kommunerne). Planen er 4.000 studieboliger i København og 2.000 studieboliger i de andre studiebyer.

- Hjemløshedsindsatsen styrkes med fokus på princippet "housing first".

LLO er glade for aftalen

LLO mener, at aftalen falder på et tørt sted efter at store dele af den politiske debat op til kommunalvalget netop har handlet om billige boliger, som denne aftale medvirker til at tilføje.

"Vi ser aftalen som et skridt på vejen for at give kommunerne de værktøjer, de har brug for til at bygge flere billige boliger", siger LLO's landsformand Helene Toxværd. Hun fortsætter: "Vi glæder os over, at man ved aftalen vil

Regeringen og aftalepartierne vil bl.a. bygge billige, almene boliger på Christiania og her i kvarteret omkring Skjolds Plads på Nørrebro i København. Planen er 6.000 nye studieboliger i studiebyer samt flere almene boliger på de danske småøer, ø-kommunerne og på Bornholm.

bygge flere boliger de steder, hvor efterspørgslen er størst. Der er ingen tvivl om, at den almene sektor igen...igen... løfter en stor boligsocial indsats."

Dog består den største udfordring for blandede byer, mener Helene Toxværd:

"Der skal ikke være tvivl om, at vi ser liberaliseringen af den private husleje med store huslejestigninger til følge som den største årsag til manglen på billige boliger. Dette skal der styr på, hvis man vil have blandede byer for fremtiden. Det ændrer dog ikke på, at udspillet og dets offentliggørelse var en god dag for lejerne."

Regeringen har sendt lovforslag om aftalen i høring, og efter planen vil reglerne gælde fra d. 1. juli 2022.



Udlejerorganisationen Ejendom Danmark laver hvert år en oversigt over landets mest "ejendomsvenlige" kommuner. Heri hylder man svag lejerbeskyttelse.

Udlejerorganisationen Ejendom Danmark udgav igen i 2021 sin oversigt over landets mest "ejendomsvenlige" kommuner. Lejere i de kommuner, der topper listen, har dog ingen grund til at glæde sig. Listen hylder nemlig svag lejerbeskyttelse.

Og listen fik - som i tidligere år - stor opmærksomhed i landets kommuner. Særligt i og omkring de kommuner, der toppede listen. Og timingen for offentliggørelse kunne ikke være bedre, da listen kom lige inden kommunalvalget i november. Som en tillægsgevinst for udlejerne fokuserede den efterfølgende presseomtale mest på de enkelte kommuners placeringer på listen, men

ikke på, hvad udlejerorganisationen forstår ved "ejendomsvenlighed".

Priserne slog rekord - igen

Målingen af, om en kommune er ejendomsvenlig eller ej sker nemlig ikke på, hvor mange penge man kan tjene på sine ejendomme, eller hvilke værdistigninger udlejningsejendommene har haft. København er eksempelvis nr. 93 ud af 98 på listen, men det betyder tilsyneladende ikke det store for ejendomsinvestorerens købelyst, da ejendomspriserne igen i år slog rekord.

I stedet måler EjendomDanmark på seks parametre:

Undersøgelsens elementer



* (brandstiftelse, hærværk og indbrud) per 100.000 bygningskvadratmeter.

På disse seks parametre gør udlejerne op, om en kommune er "ejendomsvenlig". Det vil sige med svag lejerbeskyttelse. (Illustration fra udlejernes såkaldte baggrundsnotat).

Herning er den største kommune i landet, hvor byrådet har valgt boligreguleringsloven fra. Det går ud over lejernes tryk i bl.a. Holmparken, hvor der bor flere hundrede lejere.

UDLEJERNES TOP 5

1. Billund
2. Hedensted
3. Viborg
4. Herning
5. Skive



Definitionen af ejendomsvenlighed:

EjendomDanmarks kriterier fokuserer på skatter og afgifter (dækningsafgift, og grundskyldspromille) byggesagsbehandlingstider og -gebyrer, ejendomsforbrydelser (brandstiftelse, hærværk og indbrud), samt om lejeboligerne er regulerede.

Det fremgår af baggrundsnotatet til undersøgelsen, at ”78 kommuner har valgt, at boligreguleringsloven skal gælde. Dermed pålægges lokalsamfundet en betragtelig administrativ byrde, ligesom det gøres unødvendigt besværligt for private boligejere og ejendomsvirksomheder at stille ekstra plads til rådighed for lejemarkedet”.

Det er altså 78 ud af 98 kommuner, som har boligregulering. Det er desuden primært de mindste kommuner, der ikke har regulering (med Herning som en betydelig undtagelse). 9 ud af ti lejere bor således i en reguleret kommune.

Ingen boligregulering - ingen tryk.

EjendomDanmark lægger primært vægt på, at reguleringen er mindre administrative byrder for udlejere og kalder den ”forhistorisk”. Dette selvom det uregulerede lejesystem, ”det lejedes værdi”, er ældre end det regulerede.

Nye lejligheder på Butikstorvet i Billund. Kommunen topper udlejernes liste over såkaldt ejendomsvenlighed.

I regulerede kommuner følger huslejudviklingen ejendommens driftsudgifter. Da huslejen følger udlejers omkostninger, kalder man denne husleje for ”omkostningsbestemt husleje”. Boligmangel presser således ikke prisen op i regulerede kommuner.

I uregulerede kommuner kan huslejen reguleres op til det lejedes værdi hvert andet år - også for eksisterende lejemål. Dette kan medføre pludselige spring i huslejen baseret på boligknaphed.

Desuden indeholder boligreguleringsloven en beskyttelse imod, at lejerne i større udlejningsejendomme bliver moderniserede ud af deres lejemål, da udlejer skal genhuse eksisterende lejere ved renoveringer, der indebærer store huslejestigninger.

Udlejerorganisationen anerkender dog også, at det vil medføre huslejestigninger at fjerne reguleringen i de større kommuner, men mener, det er urimeligt, at der bor lejere til en rimelig husleje i de regulerede boliger, når ”Børnefamilien på den modsatte side af gaden, der ikke har en reguleret lejlighed, må nøjes med at se misundeligt til fra deres mindre og dyrere lejlighed.”

Udlejernes løsning er at gøre alle boliger lige dyre (ikke lige billige), og de kommuner, som følger dette ønske, belønnes for ”ejendomsvenlighed”.

Hvordan kan man i fremtiden få råd til at bo på Frederiksberg?

Hvordan kan mennesker med almindelige lønindkomster i fremtiden få råd til at bo på Frederiksberg? Det må man spørge sig selv om med de voldsomt stigende huslejer i det privatejede udlejningsbyggeri. Hidtidige gode, billige boliger med gode køkkener og badeværelser og med omkostningsbestemt husleje skifter ved genudlejning til dobbelt så høj leje, fordi de spekulationsmoderniseres af grådige udlejere. Formanden for huslejenævnet på Frederiksberg siger ja til alle moderniseringer, uanset at der allerede er tale om gode boliger med alle faciliteter. Formanden har endog for nylig bestemt, at lejen pr. m² pr. år skal hæves fra 1450 kr. pr. m² årligt til 1600 kr. pr. m² årligt for lejligheder, som ved genudlejning moderniseres efter den berygtede § 5.2 i boligreguleringsloven. Det betyder, at en treværelses lejlighed på Frederiksberg kommer til at koste 11.000 kr. om måneden ekskl. varme og forbrug.

Hospitalsgrunden

Meget kan imidlertid gøres lokalt for at forbedre situationen. Man kan lægge et nyt lavere niveau i huslejenævnet for huslejen for § 5.2 moderniseringer. Frederiksberg kommune kan begynde at fremme byggeri af almennyttige boliger. Det nye område på Frederiksberg Hospitals grund er en oplagt mulighed. Gennem bygning af mange almennyttige boliger kan kommunalbestyrelsen på Frederiksberg i løbet af få år sikre mange nye, billigere boliger på Frederiksberg, så Frederiksberg igen bliver en



Det over 100 år gamle Frederiksberg hospital lukker i 2026. På den 160.000 kvm. store grund kan der bygges mange almene boliger. (Foto: Frederiksberg Kommune)

Kommunalbestyrelsen med den ny, socialdemokratiske borgmester kan i løbet af få år sikre kommunen mange nye, billigere boliger, så Frederiksberg igen bliver en by, hvor de fleste har råd til at bo, mener skribenten.

by, hvor de fleste har råd til at bo. Så får vi igen det Frederiksberg, som vi engang kendte.

Der må sættes snævre grænser

Sikringen af et tåleligt niveau af huslejerne er imidlertid i høj grad også et landspolitisk anliggende. Det vil kræve ændringer af lejelovene, så f.eks. § 5.2. afløses af regler, som sætter grænser for, hvor meget huslejen

må stige ved moderniseringer. Reglen om fri leje for byggerier opført efter 1991 burde afskaffes, så byggerier i hvert fald efter en årrække får en omkostningsbestemt husleje. Man kunne også sætte snævre grænser for, hvor stor en del af pensionskassers og kapitalfondes formuer, der må investeres i boliger, så spekulationsmekanismen derved dæmpes.



LLO udbyder igen i år en række kurser. Flere af disse kurser er gjort elektroniske af hensyn til deltagerne og corona-situationen. Tilmelding til kurserne sker på llo.dk

Beboerrepræsentationskursus. (afholdes både 19. marts og 15. oktober 2022)

Kurset henvender sig til dig, der er valgt som beboerrepræsentant. Du får et overblik over de vigtigste dele af lejeloven, herunder reglerne om huslejeafsættelse, vedligeholdelse/forbedringer og mangler i boligen.

Du får derudover også en indsigt i beboerrepræsentationens ekstra rettigheder, og hvordan du bedst muligt bruger dem.

Kurset henvender sig til lejere i privat udlejning.

Rådgiveruddannelsen

Kurset giver en introduktion til de dele af lejeretten, som vi oftest skal rådgive vores medlemmer om.

Herunder vedligeholdelse og fraflytning, huslejeafsættelse og -varslinger, forbrugsregnskaber samt ophævelse og opsigelse. Kurset afholdes alene digitalt fordelt over seks fyraftensmøder.

Kurset henvender sig primært til nye sagsbehandlere og til folk, der gerne vil vide, hvad sagsbehandlingen indebærer. Kurset kan også bruges af andre interesserede, f.eks. lægdommere eller huslejenævnsmedlemmer, som ønsker at få deres viden holdt vedlige eller opdateret. Deltagerne behøver dog ikke at have noget kendskab til lejeret på forhånd.

Se llo.dk for kursusplanen.

Ny praksis i lejeretten: morgenkurser

LLO fortsætter de månedlige morgenkurser, som vi startede på i foråret 2021. Chefjurist Anders Svendsen vil gennemgå ny praksis på det lejeretlige område og analysere dens betydning for vores rådgivning, afgørelser mv.

Kurset afholdes den første fredag i måneden imellem 9-10.

Målgruppen er agsbehandlere, nævnsmedlemmer, advokater og frivillige.

X-ORD

RIIS -22	AKTUEL RAD-GIVER	SANG	ADSKILT OMRÅDE	KVÆL-STOF	TON	PERI-ODE	AKTUEL SPORT LEVER
MULIG							
KODE		3		BIORD	DAGES KORPS		
SPISE							1000 LANDS-DEL
CORONA-VARIANT				8		PLADE PIGE	
SPA-NIEN		ØSTRIG LIDELSE		OP-SÆTNING PÅBUD			
SHOW							
GLATTE		7				TON-ART	KELVIN MO-DERNE
KILO-TON	1		STED-ORD LØBE		PIGE FEMI-NISTER		
CORONA-VARIANT							
GÆRET DRIK							VOLT GRINE
METER		STONE BESTIK		500 GRÆSK TEGN		SKRÅ-NING HUND	
LAG			DRENG LØGN	6			
ØBO		4					TIME DRIK
AD-SKILTE							5
VOKAL		SVE-RIGE		HÆVER			
ILT		POR-TUGAL		MILLI-LITER			LITER FUGLE
NORGE KENDT SANDERS		1 TONE		VISE FRANSK Ø			
						SPISE UBE-KENDT	
GØRE KOLD							

Indsend krydsen til: "Vi lejere" - Lejernes LO - Reventlowsgade 14, 4. sal - 1651 København V, og mærk kuverten med "Kryds og tværs". Kodeordet + navn og adresse kan også sendes på mail til: tfr@llo.dk

VINDER AF KRYDSORD I "VI LEJERE NR. 4/2021":

Anne Bergmann Melcher, Indertoften 15, st. th., Vanløse
LLO kvitterer med tre flasker vin.

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 28/3 2022.

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

LLO HOVEDSTADEN

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16
Bestil tid til rådgivning i tidsrummet:
mandag - onsdag kl. 13-16, torsdag kl. 14-18

LUKKEDAGE

LLO Hovedstadens medlemsrådgivning er lukket fra mandag d.11.april 2022 til og med mandag d.18. april 2022 på grund af påsken. Derudover holder vi lukket fredag d.13. maj 2022 på Store Bededag og torsdag d.26. og fredag d.27. maj 2021 pga. Kristi Himmelfartsdag. 2. pinsedag, mandag d.6. juni holder vi også lukket.



Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16
Bestil tid til rådgivning i tidsrummet: mandag - onsdag kl. 13-16,
torsdag kl. 14-18
Password på lloh.dk: klokkeren

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden
1. februar 2022 til 30. april 2022

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på lloh.dk - Medlemsnettet under "Medlemstilbud" kan du få rabat hos mange forskellige forhandlere, blot du oplyser, at du er medlem hos os og fremviser et gyldigt rabatkort.

Hvis du bruger rabatkortet fra Vi Lejere, så husk at skifte kortet ud, når du modtager det næste nummer af bladet. For at se rabatterne skal du logge ind på lloh.dk. Brugernavnet er: llo medlem og adgangskoden er: klokkeren

TILMELD DIN KONTINGENT- BETALING TIL BETALINGSSERVICE PÅ WWW.LLOH.DK

Vi modtager fra tid til anden henvendelser fra medlemmer, som har fået rykkerbreve til trods for, at de har indbetalt kontingent rettidigt. Dette skyldes næsten altid fejltastning på netbank.

Hvis du taster forkert, når du indbetaler kontingent med et indbetalingskort, kan vi nemlig ikke se, hvem der har betalt. Skulle det ske, og modtager du en rykker, selv om du har betalt, skal du blot ringe eller skrive til os, så finder vi ud af det.

Vi anbefaler, at du tilmelder dig Betalingservice, så er du sikker på at undgå denne fejl.

Du kan tilmelde dig via din bank, PBS-nr. 01238124, Debitorgruppe nr.02642, på www.lloh.dk eller via Membersite på www.lejerneslandsorganisation.membersite.dk Kunde nr. er dit medlemsnummer.

SKAL DU FRAFLYTT DIN LEJELEJLIGHED Få en fagmand med på råd

Bekymret for en uretfærdig behandling ved fraflytning? Du behøver ikke at stå alene. LLO Hovedstaden tilbyder tilkøb af din egen personlige rådgiver ved flyttesyn.

3100,- alt incl.

Ring 33113075 eller skriv på info@lloh.dk for mere info

LLOH'S MEDLEMSSIDER PÅ NETTET

En del medlemmer har henvendt sig til os og haft problemer med at logge på vores medlemsider, og det kan vi godt forstå. Vi har nemlig to medlemsider med forskellige muligheder.

Her kan du læse om dem:

På lloh.dk kan du læse råd og vejledninger til, hvordan du kan håndtere forskellige problematikker, du kan have i din lejebolig. Du kan også se referater fra vores repræsentantskabsmøder, medlemstilbud m.m. Derudover kan du tilmelde dig Betalings-service.

Sådan kommer du på:

Log ind på via vores hjemmeside lloh.dk under "LOG IND".

Her er brugernavnet altid: llo medlem og den aktuelle kode kan ses i det seneste nummer af Vi Lejere. Adgangskoden i denne periode er: klokkeren

På lejerneslandsorganisation.membersite.dk kan du pt. ændre dine kontaktoplysninger og password til Membersite.

Du kan også tilmelde dig Betalings-service via Membersite.

På sigt vil vi udvide vores medlemmers muligheder på Membersite, og det glæder vi os til, da vi mener, at det vil medføre en større

tilfredshed og brugervenlighed i kontakten mellem LLOH og vores medlemmer. Eksempelvis vil det blive muligt at se sine kontingentopkrævninger, tilmelde sig arrangementer og deltage i interessegrupper. Vi vil løbende give besked, når mulighederne bliver aktiveret.

Sådan kommer du på:

Gå på lejerneslandsorganisation.membersite.dk

Lige når du kommer ind på siden vil der stå "Bliv medlem i LLO".

Dette skal du ignorere og bruge funktionen "Log ind" oppe i højre hjørne.

Her er brugernavnet den e-mail adresse, vi har registeret under dine medlemsoplysninger. Koden opretter du selv. Du kan oprette koden ved at trykke på "Glem password".

Du vil derefter få tilsendt en e-mail med oplysninger om password.

Tjek eventuelt dit spamfilter, hvis den ikke kommer frem.

Hvis du ikke kan få det til at lykkes, er du meget velkommen til at sende os en mail på info@lloh.dk og bede om, at vi genererer et password til dig.

Husk endelig at skrive dit medlemsnummer i mailen.

LEJERNES LANDSORGANISATION LANDSSEKRETARIATET

Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10

email: llo@llo.dk

Telefontid:

Mandag til torsdag kl. 10 - 15
og fredag kl. 10 - 12

www.llo.dk

Vi gør opmærksom på, at drejer din henvendelse sig om medlemskab, en sag, en konflikt med udlejer eller et principielt lejelovsspørgsmål, skal du kontakte din lokale LLO-afdeling.

GENERALFORSAMLING LLO HORSENS

Horsens afdeling holder den årlige generalforsamling tirsdag den 8. marts 2022 kl. 18. Tilmelding til kontoret eller via en e-mail med navn og medlemsnummer senest den 23. februar 2022 af hensyn til bestilling af mad. Venlig hilsen
LLO Horsens afdeling.

BRUG DIN MEDLEMSINDFLYDELSE

INDKALDELSE TIL ENKELTMEDLEMS-MØDE – 22. MARTS KL. 16.30 - 17.30

i Vester Voldgade 9, 1. sal. 1552 København V (lige ved Rådhuspladsen).

LLOH er medlemmernes organisation, så duk op og vær med til at påvirke hvilke veje, vi skal gå. Lejernes LO Hovedstaden er styret af en bestyrelse, som er bestående af og valgt af medlemmerne i Lejernes LO Hovedstaden.

Hvem kan komme?

Mødet denne dag er for alle enkeltmedlemmer i LLO Hovedstaden.

Det betyder, at hvis du har et LLO Basis, Plus, Ekstra eller Kerne medlemskab, kan du deltage på dette møde og bruge din medlemsindflydelse.

Hvad skal der ske på mødet?

Mødet er et valg møde, hvor der vælges repræsentanter til Lejernes LO Hovedstadens repræsentantskab.

Repræsentantskabet er Lejernes LO Hovedstadens øverste myndighed.

Det er på repræsentantskabsmødet som afholdes i april, at beslutningerne bliver taget, og linjerne for det kommende år bliver lagt, både om Lejernes LO Hovedstadens politiske arbejde og om fx medlems-service,

Hvorfor skal du komme?

Du kan som enkeltmedlem være med til at påvirke disse beslutninger ved at dukke op til enkeltmedlemsmødet. Hvis du bliver valgt som repræsentant for enkeltmedlemmerne, kan du få stor indflydelse på Lejernes LO Hovedstadens virksomhed.

Hvordan kommer du med?

Er det noget for dig, så send os din tilmelding med navn og medlemsnummer senest d. 8. marts 2022, på mail repskab@lloh.dk eller med post til Lejernes LO Hovedstaden, Vester Voldgade 9, 1. 1552 København V.



LLO i Danmark er løbende i pressen om interessante emner på boligområdet. Følg med på vores facebookgruppe: "LLO Lejernes Landsorganisation Danmark" eller twitter @LejernesLO, hvis du ønsker at vide mere.

UDEBLIVER VI LEJERE....?

Har du husket at opdatere dine medlemsoplysninger? Kontakt din lokale LLO-afdeling. Find kontaktoplysninger på www.llo.dk

Fire LLO-medlemmer indvalgt i kommunale råd

Stemmedeltagelsen faldt. I København stemmer kun 6 ud af 10.

Fire jyske LLO-medlemmer blev indvalgt i de kommunale råd ved kommunalvalget den 16. november. To blev nyvalgt, to andre genvalgt.

De fire nye byrådsmedlemmer repræsenterer to af de "røde" partier, henholdsvis Socialdemokratiet og SF.

I Aalborg nyvalgtes Rosa Suleiman på den socialdemokratiske liste med 890 personlige stemmer. Hun siger selv, at hendes "politiske fokus kredser om de tidlige indsatser for børn, hånden under vores udsatte, boliger til den lille pengepung, vores natur og arbejde til de unge".

I Holstebro genvalgtes to erfarne kommunalpolitikere: Jytte Ø. Dideriksen til sin tredje periode for liste A samt SF's Karsten Filsø, der har siddet i byrådet siden 1998 og er medlem af beboerklagenævnet i Holstebro-Struer Kommune. Begge går ind for indførelse af boligreguleringsloven i Holstebro Kommune.

I Herning nyvalgtes Michael Thomsen på SF's liste. Han har været aktiv i politik i 30 år, og tidligere repræsenteret sit parti i regionsrådet. Indtil sidste forår var han medlem af LLO's bestyrelse i Herning. Michael Thomsen siger selv om boligpolitikken, at han ønsker, "at Herning kommune i langt højere grad skal prioritere almene boliger frem for det byggeboom, der lige nu forgår blandt boligspekulanter med kæmpe fortjenester til følge og en højere udgift for kommunen til boligsikring."

Stemmedeltagelsen faldt - igen

Stemmedeltagelsen ved valget faldt i forhold til kommunal- og regionsvalget for fire år siden. I 2017 stemte 70,8



Karsten Filsø – genvalgt



Rosa Suleiman – nyvalgt



Michael Thomsen – nyvalgt



Jytte Ø. Dideriksen – genvalgt

pct. af de stemmeberettigede i hele landet, i november 2021 kun 67,2 pct. Fire år forinden, i 2013, stemte 71,9 pct. I 2009 var procenten helt nede på 65,8 og i 2005 69,5.

I Københavns Kommune står det endnu sløjere til med valgdeltagelsen end i resten af landet som helhed. Her stemte lige under 60 pct d.16. november 2021 mod 61,87 pct i 2017. Fire ud af 10 københavnere er altså sofa-vælgere, når det gælder kommunalpolitik. Det er måske derfor, at byens nye overborgmester, Sophie Hæstorp, vil rykke sit kontor ud i forskellige bydele på skift og som et forsøg.

EKSTREM UDLEJER:

Fogedretten holdt for nar – for tredje gang

Og hans lejer i Grejs måtte holde jul for tredje år i træk uden varme.

For tredje gang har fogedretten på en lejers foranledning behandlet et lejemål i Grejs, hvor varmen nu på tredje år har været afbrudt, og hvor der kun sporadisk er strøm. De to første gange har fogedretten af udlejeren, Claus Nørgaard Nielsen, fået at vide, at han bare ville lukke for strømmen igen, når fogedretten var kørt. Det skete også!

Lejeren, Leviana Saiya, henvendte sig derfor igen til fogedretten i Kolding og 15. december 2021 fastsatte retten så igen ...igen et møde om lejemålet, men dennegang inde i retten i Kolding. Udlejeren mødte ikke selv op, men var repræsenteret af en kvindelig bekendt med fuldmagt. Lejeren mødte op sammen med formanden for Lejernes LO i Horsens, James Arbøl, der har rådgivet hende i hele forløbet.

"Vil gerne åbne", men...

I fogedrettens beslutning står der kortfattet, at (cit):

".....(Navn på den kvindelige fuldmagtshaver) oplyste, at de gerne vil åbne for forsyningen, når fejlen er rettet. Relæet slår fra, når der åbnes for strømmen. Det blev aftalt, at Hedensted VVS får adgang til lejemålet mandag den 20. december 2021, kl. 14.00 med henblik på udbedring af el- og varme. Forsyningen bliver herefter åbnet. Aftalen blev oplæst for parterne, som vedstod sig den". (Citat slut)

Ingen mødte

Den 20. december var indonesisk-fødte Leviana og James Arbøl så atter mødt

til det fastsatte klokkeslet på gården i Grejs, hvor Leviana har kontrakt på et lejemål i en sidebygning, men er afskåret fra at bo. Fire dage før jul var der dog ingen julefred at spore i Grejs.

James Arbøl fortæller:

"Den påstående "fejl" skulle ifølge udlejeren dreje sig om en rørskade, som lejeren vel at mærke ikke har opdaget. Vi kom en halv time før, og der var ikke mødt nogen håndværker. Leviana kontaktede derfor udlejers repræsentant pr. sms for at vide, om der kom nogen. Hun fik oplyst, at der var én på vej. Vi gav besked på, at tidspunktet af fogedretten var fastsat til kl.14, men udlejers repræsentant påstod mellem 14 og 16. Vi svarede, at hvis der ikke kom nogen inden kl. 14,30, så var vi kørt. Da der på dette tidspunkt ikke var kommet nogen håndværker, forlod vi stedet. Ren chikane – igen".

Opsagt og opkrævet

Oveni sin tredje jul uden varme og strøm på lejemålet i Grejs, så har Leviana d. 30/11 2021 modtaget en ophævelse af sit lejemål (opsigelse. red.) med den begrundelse, at hun ikke har indbetalt den fulde husleje på 2.500 kr. pr. måned, men kun 500 kr. Den sidste del er korrekt og skyldes, at Huslejenævnet i Vejle Kommune d. 30/9-21 nedsatte huslejen til 500 kr., indtil forsyningen er blevet genoprettet. Det skete fordi lejemålet "reelt set ...(er)...ubeboelig". Denne afgørelse fra Huslejenævnet er ikke blevet anket til Boligretten af udlejeren.

For at føje spot til skade, så har udle-

CHIKANE

AF KJELD HAMMER



Udlejer i Vejle Kommune slukker for strømmen, når fogeden er kørt. Det vil han blive ved med, indtil hans lejer flytter. Boligministeren er inddraget.

Leviana bor på Søkkervej i landlig idyl tæt på Grejs i Vejle Kommune. Men bortset fra vejens navn er der ikke nogen idyl i hendes forhold til udlejeren. Iverimindt remløst chikane, der nu går, at Leviana beklaver sig på at skulle holde jul nr. 2 uden lys, køleskab og komfur. Udlejeren har nemlig slukket for strømmen.

Den hankule strel hømmede i sommer på boligministerens bord uden at det skilte nogen løsning. LLO i Horsens mener, at sagen afløser et hal i loven og gæster et personligt frem-møde på Christiansborg.

Strøm og varme inkuberet
Den langvarige konflikt handler om usaglighed om Leviana's strømforbrug i hendes beskædne 2værelses lejemål

i en sidebygning til en landejendom. I hendes lejekontrakt med gårdens ejer er strøm og varme udtrykkeligt inkluderet i huslejen. Men udlejeren mener, han bruger alt for meget strøm, bl.a. til opvarmning, og får på sidste år arbejdet han strømforbruget inde fra stuehuset. Iver hans sølv bor Leviana bestider påstanden om overforbrug af strøm. For hende er sagen blevet et princip. Hun betaler fortsat sin husleje, selvom hun mest opbeholder sig hos en søster inde i Vejle.

Fra skrivetbord til skrivetbord
I mellemtiden er sagen vundet fra skrivetbord til skrivetbord. Først pålagde fogedretten i Vejle i en kendelse udløjeren at genoprette forsyningen. Det var i februar, men intet skete. I juni blev fo-

gledretten sat på ejendommen. Her gav fogedretten igen udløjeren pådrag om at åbne for strømmen. Han svarede blot, ille rettens eget referat, at det kunne han godt, men han ville bare skubbe igen, når retningsanvisningen var kørt. Og det var præcis hvad han gjorde. Han har også sagt Leviana op. Hun bestrider på sin side oplysningen om ledighed og får søgte hos LLO.

"Man vil blive ved..."
"Jokobber blev fogedretten igen sat på ejendommen. Ille rettens eget referat oplyste udløjeren her, at "han havde tænkt for forsyningens kørt inden retsmødet" og "at han havde tænkt sig at skubbe for strømmen igen". Op at skrive retten ordet citere: "Hans vil blive ved på denne måde, indtil lejer flytter."

Han mener, at lejer ikke overholder den optagelige afale parterne havde, uanset hvad der står i lejekontrakten". Derefter konstaterer fogedretten blot, at "Tarmålet med fogedretsmødet er opfyldt".

Ministrens svar
Med andre ord er sagen gået totalt i håndklæde. Formanden for LLO i Horsens, James Arbøl, har fogedretten henvendt sig to gange til Vejle Kommunes borgmester, fordi han i henhold til loven mener, at det er kommunens pligt at sikre forsyningen af varme og strøm til borgerne. Han har også været omkring Ankestyrelsen og nu altså boligminister Kåre Dybvad. Ministeren svarede 20/8, at han ikke vil udtale sig om den konkrete sag, men tilføjer, at lejeren har "mulighed for efter lejekonvens § 11, stk. 1, selv at afhjælpe manglen for udløjers regning, om nødvendigt med fogedens bistand. Bestemmelser finder bl.a. anvendelse, hvor udløjers uberegtiget har afbrudt det lejers forsyning med el og vand".

Fogeden til grin
Dette var kan den indmestekfulde lejer og Arbøl ikke bruge til noget, siger han.

Den 20/9 svarede han ministeren, at den anvisning, han giver, ikke er en farbar vej, fordi "debattonerne sidder inde i udlejers bolig, og der ved er det tale om en privat omstændighed", Arbøl spørger også, om det er korrekt foreslået, at der ikke i den gældende lov er taget højde herfor. Det har han ikke fået svar på ved redaktionsens slutning.

Til Vi Lejere siger han, at der er ingen vej udenom. "Det er et hal i loven. Politikerne på på banen. Kommunen vil ikke veldende sig sit ansvar. Fogedretten er til grin og kan være derud til gangen uden resultat. Udlejeren vil ikke give lejers håndværkere adgang til hans privatbolig, hvis hun ikke allers havde råd til at betale dem, hvad hun ikke har. Nu er der gået et år. Hvor længe endnu?"

"Chikane uden lige", siger LLO-formanden i Horsens om den barokke og årelange strid fra Grejs.

jeeren fremsendt et krav på 59.601,08 kr., som han mener, Leviana skylder ham i forbrug.

LLO har på hendes vegne sendt et modkrav på 27 måneders for meget betalt husleje + omkostninger og renter. Tilsammen ca. 60.000 kr.

Sagen nu hos GI

Derudover har LLO i sidste måned indsendt sagen til Grundejernes Investeringsfond, der også har fået fogedkendelsen og nu kan lade de nødvendige arbejder udføre på udlejers regning. Imens er lejeren fortsat tvunget til at bo hos en søster.

"Det er chikane uden lige", siger James Arbøl. "Så groft og i så lang tid, at jeg aldrig har oplevet noget lignende. Jovist kan hun bare flytte og opgive det hele. Men det er jo ikke det, sagen handler om. Den handler om, at hun har sine rettigheder, og det skal respekteres".

Kia og ministeren

Kia Bülow Arndt fra København greb chancen, da hun på LLO's kongres den 2. oktober fik chancen for at stille et spørgsmål direkte til boligminister Kaare Dybvad fra sin plads i salen.

"Vi bliver presset og mast ud"

Hun fortalte, at hun var flyttet ind på Østerfælled Torv midt på Østerbro i København for 18 år siden, da de dengang forholdsvis nye lejeboliger var ejet af fagforbundet BUPL's pensionskasse. Siden har de fra starten 522 lejemaal skiftet ejer flere gange, og huslejen er skruet op i forbindelse med moderniseringer. Selv betaler hun 9.000 kr. pr. måned, ovenboen det dobbelte. Hun var glad for Blackstone-loven, men hendes udlejere "shaker" bygningen sagde hun. (Betyder at få de oprindelige lejere til at flytte, så deres lejligheder kan 5.2.-moderniseres til en meget højere leje. red.) Det sker bl.a. ved, at der ikke repareres og vedligeholdes. Nogen har f.eks. ikke kunnet åbne deres vinduer i to år. "Vi bliver presset og mast ud", sagde hun.

Efter loven: Fortsat pres

Boligministeren svarede, at Black-



stone er et symptom på mange andre dårligheder.

I tiden efter den brede medieomtale og lovpakken blev Blacksto-

Kia Bülow Arndt traf en meget lyttende boligminister.

ne-ejerne nødt til at gøre noget. De fjernede et ledelseslag og de ændrede navnet (til Kereby. red.), men det er vigtigt fortsat at lægge et pres, sagde Kaare Dybvad. Og så inviterede han Kia ind i ministeriet på en kop kaffe og en uddybende snak om problemerne. Det blev mødt med klapsalver i kongressalen, hvor også fire andre kongresdeltagere greb chancen for at stille et spørgsmål til ministeren – og fik svar.

En lyttende minister

Kort efter modtog Kia en skriftlig invitation til kaffemøde og d. 8. november 2021 mødte hun så op i boligministeriet sammen med direktør Claus Højte, LLO Hovedstaden. De traf en meget lyttende minister. Det blev til en 40 minutter lang snak, hvor Kaare Dybvad spurgte ind og således fik et helt friskt og upoleret indtryk af, hvordan fri husleje praktiseres ude i hovedstaden.

"Dette indtryk håber vi, han går videre med", siger Claus Højte. Og Kia fik for sin part inspiration til sit fortsatte arbejde som beboerrepræsentant på Østerfælled Torv.